

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Anders Idensjö	Ledamot	
David Ingvar Lindskog	Ledamot	
Frank Simon Ljungman	Ledamot	Flyttat
Isaac Fahim Sayen	Ledamot	Avgått
Hanna Lösck Siggelkow	Ledamot	Flyttat
Bo Gunnar Robert Viderberg	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frank Simon Ljungman, Isaac Fahim Sayen och Hanna Lösck Siggelkow.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ruia Sael	Ordinarie Intern
-----------	------------------

Valberedning

Christoffer Persson	Sammanställande
---------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-08. Extra stämma med anledning av vindsuppbbyggnad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 4:16	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 6 flerbostadshus.

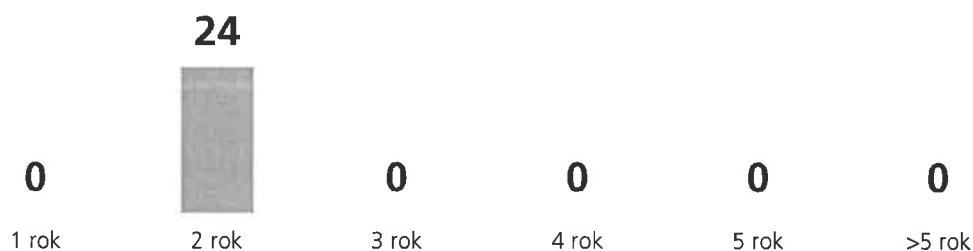
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 388 m², varav 1 388 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya lägenhetsdörrar	2014	kostnad 410'
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2013	kostnad 15'
Rensning av ventilationskanaler	2013	kostnad 8'
Nya fönster	2012	Kostnad 1750'
Kamininstallationer	2012	Kostnad 430'
Renovering av sålda lgh	2011	Kostnad runt 400'
Trädgårdsarbete	2010	Större arbete. Kostnad runt 350'
Intrimning av värmesystem	2009	
Beskärning av träd	2009	
Avvägning/nyasfaltering	2009	
Uppsättning av staket	2008	
Tätning av röckanal	2008	
Målning av fönster i söder och västerläge	2007	Del av energiåtgärd efter besiktning
Målning och underhåll av tak	2007	I samband med takarbeten
Installation av portlås	2007	
Omputsning av fasad	1999	
Fönster	1999	

Planerat underhåll	År
Nytt hus för sopor	2016
Byte av takplåt	2017
Dränering av husgrund	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

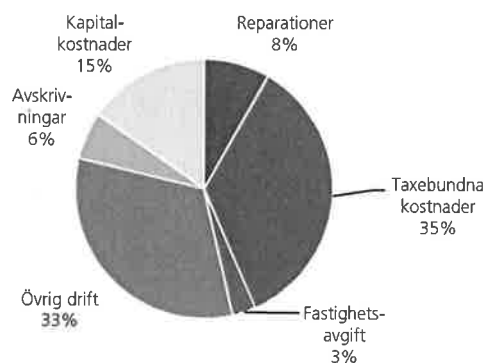
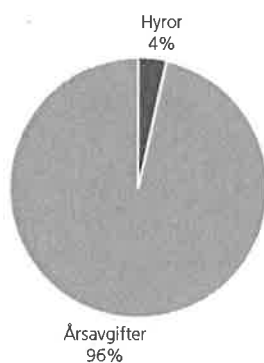
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 007 161	2 196 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	985 572	986 472
Finansiella intäkter	222	7 628
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 804
Kapitaltillskott	0	71 000
	985 794	1 091 904
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	784 137	968 127
Finansiella kostnader	152 988	225 651
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	335	0
Minskning av kortfristiga skulder	8 048	87 642
	945 508	1 281 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 047 448	2 007 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	40 287	-189 116

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Underhållsplan är framtagen av SBC under 2016 – 2046.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 St
Tillkommande medlemmar: 8 St
Avgående medlemmar: 7 St
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	685	823
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	21
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 539	4 539	4 539	5 450
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	27	28
Värmekostnad/m ² totalyta	162	131	176	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	30	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	163	179	182
Soliditet (%)	74	74	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	-307	108	-1 706
Nettoomsättning (tkr)	986	986	986	986

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 388 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-9 877
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 945 562
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa balanserat resultat	-4 005 839
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-4 005 839

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	985 572	986 472
Summa rörelseintäkter		985 572	986 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-637 673	-927 748
Övriga externa kostnader	Not 3	-107 038	-41 068
Personalkostnader	Not 4	-39 426	-47 311
Avskrivningar	Not 5	-58 547	-59 422
Summa rörelsekostnader		-842 683	-1 075 549
RÖRELSERESULTAT		142 889	-89 077
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	7 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 988	-225 651
Summa finansiella poster		-152 766	-218 023
ÅRETS RESULTAT		-9 877	-307 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	22 562 890	22 621 437
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	22 562 890	22 621 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 562 890	22 621 437
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	160	160
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	389 513	348 891
Summa kortfristiga fordringar	389 673	349 051
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 723 627	1 723 627
Summa kassa och bank	1 723 627	1 723 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 113 300	2 072 678
SUMMA TILLGÅNGAR	24 676 190	24 694 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 047 789	22 047 789
Kapitaltillskott		71 000	71 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	50 400	100 800
Summa bundet eget kapital		22 169 189	22 219 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 995 962	-3 739 262
Årets resultat		-9 877	-307 100
Summa fritt eget kapital		-4 005 839	-4 046 362
SUMMA EGET KAPITAL		18 163 350	18 173 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 300 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	6 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26 429	38 664
Skatteskulder		59 040	58 248
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	127 371	123 976
Summa kortfristiga skulder		212 840	220 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 676 190	24 694 115
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	9 825 500	9 825 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	333 År	333 År
Tak	200 År	200 År
Maskiner	Avskriven	5 År
Fastighetsförbättringar	35 År	35 År

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	951 011	951 011
	Hyror lokaler	4 800	4 800
	Hyror parkering	29 700	30 600
	Öresutjämning	61	61
		985 572	986 472

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	38 777
	Fastighetsskötsel beställning	2 563	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 209
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 254	0
	Snöröjning/sandning	48 500	19 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 156
	Gemensamma utrymmen	6 255	1 750
	Garage	2 944	0
	Gård	18 296	434
	Förbrukningsmateriel	4 128	2 391
	Brandskydd	8 950	0
		131 890	90 717
	Reparationer		
	Lås	570	810
	VVS	57 073	2 000
	Elinstallationer	0	2 545
	Fasad	0	1 850
	Mark/gård/utemiljö	7 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 329	2 366
	Vattenskada	4 485	0
		81 707	9 571
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	409 118
	Tak	0	48 400
		0	457 518
	Taxebundna kostnader		
	El	37 458	29 106
	Värme	225 442	181 142
	Vatten	58 386	41 051
	Sophämtning/renhållning	25 651	18 363
	Grovsopor	3 440	4 451
		350 377	274 113
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 280	37 141
	Kabel-TV	23 587	29 480
		43 867	66 621
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	29 832	29 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	637 673	927 748
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 800	1 763
	Tele- och datakommunikation	0	109
	Hysesförluster	1	1
	Föreningskostnader	2 829	860
	Styrelseomkostnader	341	0
	Fritids- och trivselkostnader	470	515
	Förvaltningsarvode	38 098	37 148
	Administration	26 094	672
	Konsultarvode	37 405	0
		107 038	41 068

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	36 000
	Sociala kostnader	9 426	11 311
		39 426	47 311
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	37 326	37 326
	Förbättringar	21 221	21 221
	Maskiner	0	875
		58 547	59 422
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 005 897	23 005 897
	Utgående anskaffningsvärde	23 005 897	23 005 897
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-384 460	-325 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 547	-58 547
	Utgående avskrivning enligt plan	-443 007	-384 460
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 562 890	22 621 437
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 515 464	8 515 464
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		16 800 000	16 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 800 000	16 800 000
		16 800 000	16 800 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 250	26 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 250	26 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 250	-25 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 250	-26 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	65 692	65 357
	Klientmedel hos SBC	323 821	283 534
		389 513	348 891
Not 9	EGET KAPITAL		
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital		
	Inbetalda insatser	0	0
	16 929 820		16 929 820
	Upplåtelseavgifter	0	0
	5 214 589		5 214 589
	Ack kostnad för nyupplåtelse	0	0
	-96 620		-96 620
	Kapitaltillskott	0	0
	71 000		71 000
	Fond för yttre underhåll	50 400	-100 800
	50 400		100 800
	S:a bundet eget kapital	50 400	-100 800
	22 169 189		22 219 589
	Fritt eget kapital		
	Balanserat resultat	-50 400	-206 300
	-3 995 962		-3 739 262
	Årets resultat	-9 877	307 100
	-9 877		-307 100
	S:a ansamlad förlust	-60 277	100 800
	-4 005 839		-4 046 362
	S:a eget kapital	-9 877	0
	18 163 350		18 173 227
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	100 800	50 400
	Reservering enligt stadgar	50 400	50 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 800	0
	Vid årets slut	50 400	100 800

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,190 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,840 %	2 650 000	2 650 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,170 %	2 650 000	2 650 000	2018-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		6 300 000	6 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 300 000	6 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 300 000 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	8 532	8 399
	Avgifter och hyror	79 413	76 151
		127 371	123 976

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2016

Stefan Anders Idensjö
Ledamot

David Ingvar Lindskog
Ledamot

Frank Simon Ljungman
Ledamot

Isaac Fahim Sayen
Ledamot

Hanna Lösch Siggelkow
Ledamot

Bo Gunnar Robert Viderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Ruia Sael
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	951 011	951 011	951 011
Hyror lokaler	4 800	4 800	4 800
Hyror parkering	28 800	29 700	30 600
Öresutjämning	61	61	0
	984 672	985 572	986 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 563	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-40 254	0
Snöröjning/sandning	-29 000	-48 500	-10 000
Städning entreprenad	0	0	-1
OVK Obl. Ventilationskontroll	-1	0	-1
Gemensamma utrymmen	-6 500	-6 255	-2 000
Garage	0	-2 944	0
Gård	-7 500	-18 296	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 128	-5 500
Brandskydd	0	-8 950	0
	-92 001	-131 890	-73 502
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Lås	0	-570	0
VVS	0	-57 073	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 329	0
Vattenskada	0	-4 485	0
	-30 000	-81 707	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1	0	-1
	-1	0	-1
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-37 458	-39 000
Värme	-210 000	-225 442	-255 000
Vatten	-48 000	-58 386	-52 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-25 651	-24 000
Grovsopor	-5 000	-3 440	-5 000
	-318 000	-350 377	-375 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 500	-20 280	-19 200
Kabel-TV	-24 500	-23 587	-24 500
	-42 000	-43 867	-43 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 451	-29 832	-29 824
	-30 451	-29 832	-29 824

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 800	0
Tele- och datakommunikation	0	0	-100
Hysesförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-3 000	-2 829	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-341	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-470	0
Förvaltningsarvode	-38 000	-38 098	-38 000
Administration	-2 000	-26 094	-2 000
Konsultarvode	0	-37 405	0
	-45 500	-107 038	-46 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-30 000	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-12 600	-9 426	-12 600
	-52 600	-39 426	-52 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-37 325	-37 326	-37 325
Förbättringar	-21 221	-21 221	-21 221
	-58 547	-58 547	-58 547
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-669 100	-842 683	-709 274
RÖRELSERESULTAT	315 572	142 889	277 137
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	7 000	36	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	167	0
Låneräntor	-147 220	-152 988	-242 495
	-140 220	-152 766	-232 495
RESULTAT	175 352	-9 877	44 642